

**UCHWAŁA NR XII/92/11
RADY GMINY GOSTYCYN**

z dnia 15 grudnia 2011 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na
lata 2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na lata 2012-2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostycyn.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2012 r.

Przewodniczący Rady
Gminy

Andrzej Bonna

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
GOSTYCYN NA LATA 2012-2016****Rozdział 1.****Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:**

§ 1. 1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata.

3. Zasady polityki czynszowej.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanej zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

5. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

6. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31.10.2011r. składa się z 13 budynków, w których znajduje się 27 lokali mieszkalnych oraz 23 lokale socjalne. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak lokali socjalnych oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

§ 3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gostycyn przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali mieszkalnych	W tym lokale komunalne	W tym lokale socjalne	W tym lokale własnościowe
1.	Mała Klonia 27	3	2	1	-
2.	Bagienica 23	5	5	-	-
3.	Mała Klonia 22	4	4	-	-
4.	Gostycyn ul. Słoneczna 2	12	10	-	2
5.	Gostycyn ul. Okrężna 16	2	2	-	-
6.	Gostycyn ul. Okrężna 16a	1	1	-	-

7.	Wielka Klonia 15	2	2	-	-
8.	Pruszcz ul. Tucholska 6	12	1	11	-
9.	Pruszcz ul. Wybudowanie 2	5	-	5	-
10.	Pruszcz ul. Kościelna 32	2	-	2	-
11.	Wielki Mędromierz 53	1	-	1	-
12.	Przyrowa 20	4	-	3	1
	OGÓŁEM:	53	27	23	3

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy - mieszkania komunalne

Lp.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m2	Ilość izb	Wypożazenie techniczne - instalacje					
					Elektr.	Wodoc.	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szambo
1.	Mała Klonia 27	2.	72,08	5	+	+	+	-	-	-
		3.	74,09	6	+	+	+	-	-	-
2.	Bagienica 23	1.	65,50	6	+	+	+	+	-	-
		2.	63,00	6	+	+	+	+	-	-
		3.	69,50	5	+	+	+	+	-	-
		4.	67,50	6	+	+	+	+	-	-
		5.	58,50	7	+	+	+	+	-	-
3.	Mała Klonia 22	1.	52,40	4	+	+	+	-	-	-
		2.	98,76	5	+	+	+	-	-	-
		3.	64,90	5	+	+	+	-	-	-
		4.	54,60	5	+	+	+	-	-	-
4.	Gostycyn ul. Słoneczna 2	1.	39,14	5	+	+	+	+	-	-
		2.	49,95	5	+	+	+	+	-	-
		3.	61,53	6	+	+	+	+	-	-
		5.	38,82	5	+	+	+	+	-	-
		6.	49,63	5	+	+	+	+	-	-
		7.	50,93	5	+	+	+	+	-	-
		8.	39,14	5	+	+	+	+	-	-
		9.	39,80	5	+	+	+	+	-	-
		11.	50,66	5	+	+	+	+	-	-
		12.	39,60	5	+	+	+	+	-	-
5.	Gostycyn ul. Okrężna 16	1.	59,58	6	+	+	+	+	-	-
		2.	56,99	6	+	+	+	+	-	-
6.	Gostycyn ul. Okrężna 16a	1.	75,95	6	+	+	+	+	-	-
7.	Wielka Klonia 15	1.	40,00	2	+	+	+	+	+	-
		2.	57,20	3	+	+	+	+	+	-
8.	Pruszcz ul. Tucholska 6	6.	53,50	3	+	+	+	-	-	-

"+" - TAK

"-" - NIE

§ 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy - Lokale socjalne

Lp.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m2	Ilość izb	Wyposażenie techniczne - instalacje					
					Elektr.	Wodoc.	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szambo
1.	Pruszcz ul. Kościelna 32	1.	24,80	2	+	+	-	-	-	-
		2.	30,86	2	+	+	-	-	-	-
2.	Wielki Mędromierz 53	1.	37,25	4	+	+	+	-	-	-
3.	Pruszcz ul. Tucholska 6	1.	37,55	2	+	+	-	-	-	+
		2.	20,26	2	+	+	-	-	-	+
		3.	13,50	1	+	+	-	-	-	+
		4.	38,07	2	+	+	-	-	-	+
		5.	36,75	2	+	+	-	-	-	+
		7.	38,07	2	+	+	-	-	-	+
		8.	28,98	2	+	+	-	-	-	+
		9.	36,35	2	+	+	-	-	-	+
		10.	31,77	2	+	+	-	-	-	+
		11.	36,88	2	+	+	+	-	-	-
		12.	38,54	2	+	+	-	-	-	+
4.	Pruszcz ul. Wybudowanie 2	1.	47,39	4	+	+	+	-	-	-
		2.	47,29	4	+	+	+	-	-	-
		3.	57,52	4	+	+	+	-	-	-
		4.	49,50	2	+	+	+	-	-	-
		5.	16,01	2	+	+	+	-	-	-
5.	Mała Klonia 27	1.	32,00	1	+	-	-	-	-	-
6.	Przyrowa 20	1.	36,20	5	+	+	+	-	-	-
		3.	39,80	2	+	+	+	-	-	-
		4.	31,70	4	+	+	+	-	-	-

"+" - TAK

"-" - NIE

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata.

§ 6. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

§ 7. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej; sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanej zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,

§ 9. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 10. 1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 9 ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

2. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.

§ 11. 1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 12. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.

2. Wójt Gminy Gostycyn może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Rozdział 5.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
- 3) inne środki.

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 14. 1. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy, w zależności od wniosków najemców.

2. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków zarówno właściciela jak i najemcy.

3. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- 3) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
- 4) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Uzasadnienie do Uchwały Nr XII/92/11

Rady Gminy Gostycyn

z dnia 15 grudnia 2011 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na pięć kolejnych lat i powinien obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w szczególności w latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej; źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie mieszkalnictwa i odpowiednim gospodarowaniem zasobami. Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostycyn w latach 2012-2016, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w decyzjach dotyczących; wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, sprzedaż nowych inwestycji, polityki czynszowej, finansowania działalności operacyjnej i rozwoju zasobu, a także innych – z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem jako nieruchomościami.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.